

ДОГОВОР

аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности
№ _____

Московская обл, г Чехов, Советская
пл, д 3 _____

УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЧЕХОВ, ОГРН 1155048002350, ИНН/КПП
5048036653/504801001 в лице _____,
действующ _____ на основании _____, в дальнейшем именуем _____ «Арендодатель», с одной стороны,
и

Вариант 1. Если юридическое лицо:

_____ (наименование организации), ИНН/КПП/ОГРН
_____/_____/_____/, в лице _____ (должность или Ф.И.О.), действующ _____
на основании _____ (устава, доверенности или паспорта),

Вариант 2. Если физическое лицо:

_____, дата рождения _____ г., пол – _____, место рождения
– _____, паспорт: _____ выдан _____, код
подразделения _____; ИНН _____, адрес места жительства:

Вариант 3. Если индивидуальный предприниматель:

_____, дата рождения _____ г., пол – _____, место рождения
– _____, паспорт: _____ выдан _____, код
подразделения _____; ИНН _____, ОГРНИП
_____, адрес места жительства:

в дальнейшем именуемый «Арендатор», с другой стороны, в дальнейшем совместно
именуемые «Стороны», на основании _____ (далее – Протокол) заключили настоящий
договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет и цель Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во
временное пользование, а Арендатор обязуется принять за плату во временное владение и
пользование в аренду по акту приема-передачи (Приложение № 4 к Договору), согласно
составу передаваемого в аренду имущества (Приложение №3 к Договору), помещение
площадью: 88.8 кв.м., с кадастровым номером: 50:31:0012201:633, расположенный по адресу:
Московская область, р-н Чеховский, с/п Стремилдовское, с. Дубна, д. 3, корп. а, находящийся
в муниципальной собственности (государственная регистрация права № 50-50-31/006/2011-
234 от 09.03.2011) (далее – Имущество).

1.2. Целевое назначение Имущества: под размещение бани.

2. Срок договора

2.1. Договор заключается на срок _____ с _____ по _____ с даты подписания
Сторонами акта приема-передачи.

2.2. Имущество считается переданным Арендодателем Арендатору и принятым

Арендатором с даты подписания акта приема-передачи Недвижимого имущества.

Договор считается заключенным с момента передачи Имущества. Акт приема-передачи (Приложение 3) Недвижимого имущества подписывается одновременно с подписанием Договора.

2.3. Окончание срока Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

3. Арендная плата

3.1. Арендная плата начисляется с даты начала срока Договора, указанного в п. 2.1. Договора.

3.2. Вариант 1. (для ЮЛ) Размер годовой арендной платы за пользование Имуществом, указанным в пункте 1.1, на дату заключения Договора составляет _____ (_____), без учёта НДС.

НДС рассчитывается Арендатором самостоятельно и направляется отдельным платежным поручением в доход бюджета по указанию налогового органа в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Вариант 2. (для ЮЛ) Размер ежемесячной арендной платы за пользование Имуществом, указанным в пункте 1.1, на дату заключения Договора составляет _____ (_____), без учёта НДС.

НДС рассчитывается Арендатором самостоятельно и направляется отдельным платежным поручением в доход бюджета по указанию налогового органа в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Вариант 3. (для ФЛ) Размер годовой арендной платы за пользование Имуществом, указанным в пункте 1.1, на дату заключения Договора составляет _____ (_____), с учётом НДС.

НДС рассчитывается и перечисляется Арендодателем в соответствующий бюджет через налоговые органы, исходя из фактически поступивших платежей по Договору

Вариант 4. (для ФЛ) Размер ежемесячной арендной платы за пользование Имуществом, указанным в пункте 1.1, на дату заключения Договора составляет _____ (_____), с учётом НДС.

НДС рассчитывается и перечисляется Арендодателем в соответствующий бюджет через налоговые органы, исходя из фактически поступивших платежей по Договору.

3.3. Арендная плата за неполный период (месяц) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в месяце к количеству дней данного месяца.

3.4. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно в полном объеме в размере, определенном в Приложении № 2, не позднее 10 числа текущего месяца, путем внесения денежных средств, безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора с учётом/без учёта НДС по следующим реквизитам:

3.5. Сумма поступлений, перечисленная Арендатором в рамках исполнения основного обязательства, зачисляется сначала в счет оплаты основного долга, и только при погашении основного долга зачисляется в текущий период по основному обязательству арендной платы.

3.6. Обязательства по внесению арендной платы за период, установленный п. 3.4. Договора, считаются исполненными после внесения Арендатором арендной платы в полном объеме. При внесении Арендатором арендной платы не в полном объеме, размер которой установлен п. 3.2. Договора, обязательства Договора считаются неисполненными.

Датой исполнения обязательств по внесению арендной платы является дата поступления арендной платы на счет, указанный в п. 3.4. Договора.

Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций, предусмотренных пунктом 5.3. Договора.

3.7. Арендная плата за пользование Имуществом исчисляется с даты, указанной в п. 2.1 Договора и уплачивается в сроки, предусмотренные п. 3.4. Договора.

Первый платеж в полном объеме осуществляется не позднее тридцати календарных дней с даты подписания Договора.

3.8. Размер арендной платы ежегодно индексируется в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Московской области на основании уведомления Арендодателя без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в Договор.

3.9. Неиспользование Имущества Арендатором не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Беспрепятственно производить периодический осмотр Имущества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором, законодательством Московской области и законодательством Российской Федерации.

4.1.2. Отказаться от заключения Договора на новый срок и расторгнуть его по окончании срока действия Договора, направив уведомление Арендатору за два месяца до окончания срока действия Договора, в соответствии с условиями, предусмотренными ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

4.1.3. Не чаще одного раза в год пересмотреть размер арендной платы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом изменения арендной платы в сторону уменьшения не допускаются.

4.1.4. Требовать в установленном законодательством Российской Федерации порядке возмещения ущерба, нанесенного Арендатором Имуществу, а также в результате нарушения Арендатором условий Договора.

4.1.5. Требовать досрочного расторжения Договора по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Корректировать в одностороннем порядке размер арендной платы в случае изменения порядка его определения и/или введения новых значений показателей, используемых для его определения.

4.2.2. Уведомить Арендатора об изменении значения показателей, используемых при определении размера арендной платы.

4.2.3. Уведомить Арендатора об изменении реквизитов (местонахождение, переименование, банковские реквизиты и т.п.).

4.2.4. Осуществлять контроль за перечислением Арендатором предусмотренных Договором арендных платежей.

4.2.5. Не менее чем за два месяца письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения арендуемого недвижимого имущества в связи с принятыми в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, решениями о постановке имущества, в котором находятся Имущество, на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта, о его сносе в соответствии с градостроительным планом, а также в случае необходимости при проведении капитального ремонта помещений, сопредельных с Имуществом, или инженерных коммуникаций, проходящих через Имущество.

4.2.6. Осуществлять контроль за использованием Имущества в соответствии с целевым назначением Имущества, указанным в пункте 1.2 Договора.

4.2.7. Осуществлять контроль за соответствием занимаемого Арендатором Имущества, переданного в аренду, согласно Приложению № 3 к Договору.

4.2.8. Осуществлять контроль за своевременным подписанием акта приема-передачи недвижимого имущества в случае досрочного освобождения Имущества Арендатором.

4.2.9. Передать Имущество Арендатору по акту приема-передачи Имущества в состоянии, пригодном для использования.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Обеспечивать сохранность Имущества.

4.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную Договором.

В случае получения от Арендодателя письменного предупреждения в связи с неисполнением обязательств по внесению арендной платы Арендатор обязан погасить задолженность по арендной плате и выплатить предусмотренные пунктом 5.3 Договора пени в течение трех рабочих дней с даты получения такого предупреждения.

4.3.3. Вносить арендную плату в соответствии с полученным уведомлением в случае ее пересмотра в порядке, установленном пунктом 3.8 Договора.

4.3.4. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (местонахождение, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в десятидневный срок с момента соответствующего изменения.

4.3.5. Нести расходы по содержанию и эксплуатации Имущества пропорционально доле занимаемой площади.

4.3.6. Оплачивать с даты подписания акта приема-передачи недвижимого имущества договоры на оказание коммунальных услуг, эксплуатационные и хозяйственные услуги, на вывоз твердых коммунальных отходов, страхования Имущества, выгодоприобретателем по которому является Арендодатель, с организациями-поставщиками коммунальных услуг не позднее трех месяцев с даты государственной регистрации Договора (копии договоров по истечению указанного срока представить Арендодателю).

Договоры, указанные в настоящем пункте, должны быть заключены с даты подписания акта приема-передачи недвижимого имущества вне зависимости от даты государственной регистрации Договора.

В любом случае срок договоров, указанных в настоящем пункте, устанавливается с даты акта приема-передачи недвижимого имущества.

Размер платы за коммунальные расходы определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.3.7. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые при пользовании Имуществом, эксплуатировать Имущество в соответствии с принятыми нормами и правилами эксплуатации.

4.3.8. Не производить без письменного разрешения Арендодателя перепланировку и переоборудование капитального характера арендуемого Имущества, указанного в пункте 1.1 Договора.

4.3.9. Предоставлять уполномоченным представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа к Имуществу для его осмотра и проведения проверок использования Имущества в соответствии с условиями Договора, а также всю документацию, связанную с предметом Договора и запрашиваемую уполномоченными представителями Арендодателя в ходе проверки.

Обеспечивать беспрепятственный доступ представителям Арендодателя к Имуществу для производства работ по предупреждению и ликвидации аварийных ситуаций, а также обеспечивать беспрепятственный доступ к Имуществу работникам специализированных эксплуатационных и ремонтных организаций, аварийно-технических служб.

4.3.10. Использовать Имущество исключительно в соответствии целями использования

(назначением), указанными в пункте 1.2 Договора.

4.3.11. Производить текущий ремонт арендуемого Имущества за счет собственных средств, без дальнейшей их компенсации.

4.3.12. Сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника Имущества.

4.3.13. Сообщать Арендодателю о претензиях на Имущество со стороны третьих лиц.

4.3.14. При расторжении Договора в связи с окончанием срока Договора или в связи с досрочным расторжением Договора сообщить письменно не позднее чем за два месяца до окончания срока действия Договора или до планируемой даты расторжения Договора Арендодателю о предстоящем расторжении Договора и освобождении Имущества.

4.3.15. Передать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в пятидневный срок со дня прекращения срока действия Договора. При досрочном расторжении Договора акт приема-передачи подписывается в день расторжения.

При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

4.3.16. Возмещать Арендодателю ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в случае, если Имущество приходит в негодность в течение периода действия Договора, указанного в пункте 2.1. Договора, по вине Арендатора.

4.3.17. По истечении срока действия Договора, а также при досрочном его расторжении, безвозмездно передать Арендодателю все произведённые с согласования реконструкции, перепланировки и переоборудование Имущества, а также неотделимые без вреда от конструкции улучшения вместе с технической документацией.

4.3.18. Предоставить льготные тарифы на услуги бани отдельным категориям граждан: для ветеранов Великой Отечественной войны - 100% от стоимости услуг, для ветеранов труда - 50% от стоимости услуг, для пенсионеров - 50% от стоимости услуг, для инвалидов I и II группы - 50% от стоимости услуг, для многодетных семей - 50% от стоимости услуг, при этом льгота может предоставляться как ежедневно, так и в специально установленные дни (не менее двух раз в неделю).

4.4. Арендатор не вправе:

4.4.1. Производить без письменного разрешения Арендодателя перепланировку и переоборудование капитального характера арендуемого Имущества, указанного в пункте 1.1 Договора.

4.4.2. Требовать возмещение стоимости произведенного капитального ремонта арендуемого имущества.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области и Договором.

5.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, указанных в п. 4.1.5. Договора.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменной претензии о необходимости исполнения им обязательства в течение 30 дней с даты ее направления.

5.3. За нарушение сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату платежа, от размера невнесённой арендной платы. Пени за первый платеж начисляются по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Договора.

5.4. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Рассмотрение споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами, разрешаются путем переговоров в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области.

6.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров, споры подлежат рассмотрению с участием граждан в судах общей юрисдикции, с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность в Арбитражном суде Московской области.

7. Изменение условий договора

7.1. Все изменения и дополнения к условиям Договора действительны при условии, что они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон по Договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора/и подлежит регистрации в установленном порядке (для договоров, заключенных на срок более 1 года).

7.2. Изменение целевого назначения Имущества не допускается.

7.3. Арендатору запрещается заключать договор уступки требования (цессии) по Договору.

7.4. Арендатор не имеет права переуступки прав пользования, передачи прав пользования в залог и внесения прав пользования в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передачи третьим лицам прав и обязанностей по договору аренды (перенаем), в субаренду.

7.5. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор в следующих случаях:

7.5.1. Использования Арендатором Имущества с существенным нарушением условий Договора или целевого назначения Имущества, указанного в пункте 1.2 Договора, либо с неоднократными нарушениями.

7.5.2. Невнесения Арендатором в полном объеме арендной платы более 2 (двух) расчетных периодов (месяцев) подряд после истечения.

7.5.3. Существенном ухудшении Арендатором состояния Имущества.

7.5.4. Отказ Арендатора от оплаты увеличенной арендной платы вследствие одностороннего изменения ставки арендной платы в порядке, установленном в пункте 3.8 Договора.

7.5.5. Совершение Арендатором сделки, следствием которой явилось или может явиться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору прав на Имущество, за исключением предоставления Арендатором Имущества в субаренду с письменного согласия Арендодателя.

7.5.6. Если Арендатор незамедлительно не известил Арендодателя о всяком повреждении Имущества, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно не принял все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Имущества.

7.6. В случае принятия Арендодателем решения об отказе от исполнения Договора в случаях, установленных пунктом 7.5 Договора, Арендодатель направляет Арендатору соответствующее уведомление в порядке, установленном пунктом 8.6 Договора.

Договор считается расторгнутым через 2 месяца с даты доставки Арендатору уведомления о расторжении Договора любым из способов, указанных в пункте 8.6 Договора.

Арендатор обязан освободить Имущество не позднее даты указанной в уведомлении.

7.7. Действие Договора прекращается по истечении срока его действия, после передачи по акту приема-передачи Имущества, а также после оформления соглашения о расторжении Договора аренды и производства всех расчетов между Сторонами (исполнения обязательств в

полном объеме между Сторонами).

8. Дополнительные и особые условия договора

8.1. О форс-мажорных обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение 6 (шести) месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением Договора.

8.2. Все действия по заключению Договора аренды, внесению изменений и дополнений в него, оформляются в форме электронного документа и подписываются Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью.

8.3. Договор, а также все изменения и дополнения к нему, подлежит государственной регистрации (для договоров, заключенных на срок более 1 года).

8.4. Лица, подписавшие Договор, изменения и дополнения в него заверяют друг друга (статья 431.2 ГК РФ), что сертификаты ключей электронных подписей Сторон являются валидными (целостными и не отозванными) на дату подписания Договора, а также будут являться таковыми на день государственной регистрации Договора.

В случае недостоверности заверения со стороны Арендатора о валидности электронной подписи на дату государственной регистрации Договора аренды, государственная регистрация обеспечивается силами Арендатора (для договоров, заключенных на срок более 1 года).

8.5. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае возникновения по Договору аренды переплаты по арендной плате при наличии неисполненных, в том числе не наступивших, будущих обязательств Арендатора по оплате арендной платы и(или) неустойке до конца действия Договора либо неисполненных, в том числе не наступивших, обязательств по договорам, заключенным между Сторонами, образующаяся переплата Арендатору Арендодателем не возвращается, а подлежит зачислению в счет оплаты арендной платы по Договору аренды за будущие периоды и(или) неустойки на основании заявления Арендатора.

8.6. Все уведомления Сторон, связанные с исполнением настоящего Договора, направляются с использованием электронной почты, указанной в реквизитах сторон.

В случае направления по электронной почте, уведомления считаются полученными Стороной в день их отправки.

8.7. Стороны договорились, что переписка, в том числе направление претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений в адрес Арендатора осуществляется путем направления писем одним из следующих способов:

- электронным отправлением по адресам электронной почты, указанным в реквизитах Сторон;

- в личный кабинет Арендатора на официальном сайте <https://arenda.mosreg.ru>

Стороны признают, что направление писем, в том числе претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений, одним из указанных способов является надлежащим и достаточным, и считаются полученными Стороной в день их отправки.

9. Приложения к Договору

К Договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

Приложение № 1. Протокол.

Приложение № 2. Расчёт арендной платы за Недвижимое имущество

Приложение № 3. Состав передаваемого в аренду имущества.

Приложение № 4. Акт приема-передачи имущества.

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:

УПРАВЛЕНИЕ
ИМУЩЕСТВЕННОГО
АДМИНИСТРАЦИИ
ОКРУГА ЧЕХОВ
Юридический адрес:
Московская обл, г Чехов, Советская пл, д 3
Почтовый адрес:
Московская обл, г Чехов, Советская пл, д 3
ИНН/КПП 5048036653/504801001

ЗЕМЕЛЬНО-
КОМПЛЕКСА
ГОРОДСКОГО

Арендатор:

Если юридическое лицо:
_____ (наименование
организации)
Юридический _____ адрес:
Фактический _____ адрес:
_____ телефон:
_____.

ИНН/КПП/ОГРН
_____/_____/_____/

Если физическое лицо:
_____ (ФИО)
дата рождения _____ г.,
адрес _____ регистрации _____

паспорт: _____ выдан
_____ код
подразделения _____; ИНН

_____ (ФИО)
дата рождения _____ г.,
адрес _____ регистрации _____

паспорт: _____ выдан
_____ код
подразделения _____; ИНН
_____ ОГРНИП

_____(Ф.И.О)

_____(Ф.И.О)

Приложение № 2 к
договору аренды №

от _____

Расчет арендной платы за Недвижимое имущество

1. Годовая арендная плата (Апл) за Недвижимое имущество рассчитывается в соответствии с Протоколом, составляет _____ рублей, а сумма регулярного ежемесячного платежа:

	Арендная плата (руб.) *

*указывается сумма платежа за неполный период с обязательным указанием неполного периода.

Подписи Сторон

Арендодатель:

_____ (Ф.И.О)

Арендатор:

_____ (Ф.И.О)

Приложение № 3 к
договору аренды №

_____ от _____

Состав передаваемого в аренду имущества

1. Помещение площадью 88.8 кв. м., с кадастровым номером: 50:31:0012201:633, по адресу: Московская область, р-н Чеховский, с/п Стремилдовское, с. Дубна, д. 3, корп. а.

Подписи Сторон

Арендодатель:

_____ (Ф.И.О)

Арендатор:

_____ (Ф.И.О)

Приложение № 4 к договору
аренды № _____
от _____

Акт приема-передачи недвижимого имущества

УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЧЕХОВ, ОГРН 1155048002350, ИНН/КПП 5048036653/504801001 в лице
_____, действующ _____

на основании _____, в дальнейшем именуем _____ «Арендодатель», с одной стороны, и

Вариант 1. Если юридическое лицо:

_____ (наименование организации), ИНН/КПП/ОГРН
_____/_____/_____/, в лице _____ (должность или Ф.И.О.), действующ _____ на
основании _____ (устава, доверенности или паспорта),

Вариант 2. Если физическое лицо:

_____, дата рождения _____ г., пол – _____, место рождения –
_____, паспорт: _____ выдан _____, код
подразделения _____; ИНН _____, адрес места жительства:

Вариант 3. Если индивидуальный предприниматель:

_____, дата рождения _____ г., пол – _____, место рождения –
_____, паспорт: _____ выдан _____, код
подразделения _____; ИНН _____, ОГРНИП _____,
адрес места жительства: _____

в дальнейшем именуемый «Арендатор», с другой стороны, в дальнейшем совместно
именуемые «Стороны», на основании составили настоящий акт приема-передачи к Договору
аренды имущества от _____ № _____ о нижеследующем.

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование за
плату Имущество, указанное в п. 1.1. Договора.

2. Переданное имущество на момент его приема-передачи находится в состоянии,
удовлетворяющем Арендатора.

3. Арендатор претензий к Арендодателю не имеет.

Подписи Сторон

Арендодатель:

_____(Ф.И.О)

Арендатор:

_____(Ф.И.О)